

臺北市政府 95.09.05. 府訴字第 09584675700 號訴願決定書

訴 願 人：○○○

訴 願 人：○○○

訴 願 人：○○○

訴 願 代 理 人：○○○律師

原 處 分 機 關：臺北市稅捐稽徵處

訴願人等 3 人因土地增值稅事件，不服原處分機關 95 年 6 月 14 日北市稽法乙字第 09560 810800 號復查決定，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人等 3 人於 95 年 1 月 19 日出售渠等所有本市大安區○○段○○小段○○、○○及○○地號等 3 筆持分土地予案外人○○股份有限公司，嗣於 95 年 2 月 8 日向原處分機關大安分處申報系爭持分土地之現值，並申請系爭持分土地按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，經該分處以 95 年 2 月 13 日北市稽大安增字第 09500141110 號函請訴願人等 3 人於文到 15 日內補附相關建造執照影本，惟渠等屆期仍未補正，原處分機關大安分處乃以系爭持分土地非自用住宅用地為由，核定按一般用地稅率課徵系爭持分土地之土地增值稅計新臺幣 4,582,453 元。訴願人等 3 人均不服，申請復查，經原處分機關以 95 年 6 月 14 日北市稽法乙字第 09560 810800 號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於 95 年 6 月 16 日送達。訴願人等 3 人仍不服

，於 95 年 7 月 13 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按土地稅法第 9 條規定：「本法所稱自用住宅用地，指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。」第 28 條規定：「已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。但因繼承而移轉之土地，各級政府出售或依法贈與之公有土地，及受贈之私有土地，免徵土地增值稅。」第 34 條規定：「土地所有權人出售其自用住宅用地者，都市土地面積未超過 3 公畝部分或非都市土地面積未超過 7 公畝部分，其土地增值稅統就該部分之土地漲價總數額按百分之十徵收之；超過 3 公畝或 7 公畝者，其超過部分之土地漲價總數額依前條規

定之稅率徵收之。前項土地於出售前 1 年內，曾供營業使用或出租者，不適用前項規定。……」

財政部 67 年 6 月 30 日臺財稅第 34248 號函釋：「關於自用住宅用地核課地價稅及土地增值稅，應如何認定乙案，經本部邀請內政部等有關單位多次研商，獲得會商結論如下：……三、地上房屋拆除改建時：（一）改建前合於自用住宅用地，其在新建房屋尚在施工未領到（現改為核發）使用執照前移轉者，准按特別稅率計課土地增值稅。（二）上項土地如在新建房屋已核發使用執照移轉者，應按各層房屋實際使用情形所占土地面積比例，分別適用特別稅率及一般稅率計課土地增值稅。……」

82 年 4 月 15 日臺財稅第 820110528 號函釋：「主旨：○○○君所有之○○號土地，其地上房屋拆除後，據報並未申請改建，該土地於出售時，應無自用住宅用地稅率核課土地增值稅之適用。說明：二、本部 67 臺財稅第 34248 號函有關拆屋改建後出售土地適用自用住宅用地稅率計稅之函釋，係以『拆屋改建』之土地為前提要件。本案○○○君所出售○○地號土地，係由原共有之自用住宅用地分割而來，共有土地既經辦理共有物分割登記，土地已分屬各人所有，其地上房屋拆除後，部分原共有人所取得之土地雖已申請建築，但○君前揭土地，據報並未申請改建，出售時為空地，並不符合拆屋改建之要件，應無前揭函釋自用住宅用地稅率課徵土地增值稅之適用。」

二、本件訴願理由略以：

- （一）系爭持分土地確為訴願人等 3 人之自用住宅用地，並經原處分機關大安分處核認在案，且出售前 1 年內，未曾供營業使用或出租情事，依規定申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，並無不合。
- （二）系爭持分土地地上建物門牌為本市○○○路○○段○○巷○○號及○○號，因 91 年 3 月 31 日發生大地震致遭損害，經貴府工務局評估為「危險建築物，必須拆除」故系爭房屋係因不可抗力之天然災害而遭貴府工務局強制拆除，且於強制拆除後約半年，系爭持分土地即經貴府以 91 年 11 月 19 日府都四字第 09125869500 公告劃定為

更

新地區及更新單元案，並自 91 年 11 月 20 日零時起生效，因此本件事實符合財政部

67

年 6 月 30 日臺財稅第 34248 號及 82 年 4 月 15 日臺財稅第 820110528 號函釋意旨

所述

情形，系爭持分土地應適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅。

- 三、卷查系爭本市大安區○○段○○小段○○、○○地號等 2 筆持分土地上建物（建物門牌為本市大安區○○○路○○段○○巷○○號○○樓、○○樓，為訴願人等 3 人所共有）係於 91 年 4 月拆除，迄今並無改建情事；而系爭本市大安區○○段○○小段○○地號持

分土地非前揭建物之建築基地，此分別有臺北市房屋稅籍紀錄表、臺北市都市土地卡、建物所有權狀及現場勘查照片 5 幀等影本附卷可稽，並為訴願人等 3 人自認而不予爭執。次查，訴願人等 3 人分別於 92 年 1 月 13 日、14 日及 6 月 27 日即陸續自系爭房屋遷出戶

籍，復有戶政連線除戶資料影本附卷可按，職是，訴願人等 3 人於 95 年 1 月 19 日出售系爭

持分土地予案外人○○股份有限公司時，系爭持分土地非屬土地稅法第 9 條所規定之自用住宅用地事實甚明，原處分機關大安分處按一般用地稅率課徵系爭持分土地之土地增值稅，自屬有據。

四、至訴願人等 3 人主張系爭房屋係因不可抗力之天然災害而遭拆除，依財政部 67 年 6 月 30 日臺財稅第 34248 號及 82 年 4 月 15 日臺財稅第 820110528 號函釋意旨，系爭持分土地應

適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅乙節。經查，財政部 67 年 6 月 30 日臺財稅第 34248

號函有關拆屋改建後出售土地適用自用住宅用地稅率計課土地增值稅之函釋，係以「拆屋改建」之土地為適用之前提要件，此為財政部 82 年 4 月 15 日臺財稅第 820110528 號函釋在案。本件系爭持分土地上建物雖經全部拆除，惟迄今並無改建之情形，如前所述，自無上開函釋之適用。訴願主張，顯係對法令之誤解，自無足採。另訴願人等 3 人堅稱系爭持分土地出售時為自用住宅用地云云，核與土地稅法第 9 條規定未合，亦難採憑。從而，原處分機關大安分處所為處分，及原處分機關復查決定駁回復查之申請，揆諸首揭規定及函釋意旨，均無不合，應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠

副主任委員 王曼萍

委員 陳 敏

委員 曾巨威

委員 曾忠己

委員 林世華

委員 蕭偉松

委員 陳石獅

委員 陳立夫

委員 陳媛英

中 華 民 國 95 年 9 月 5 日市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。

（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路 3 段 1 巷 1 號）